

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Jugement N° 2025TADCOMM/0288 (bail à loyer)**

**Audience publique de vacation du jeudi, quatre septembre deux mille vingt-cinq**

**Numéro du rôle : TAD-2025-01036**

**Composition :**

Robert WELTER,	premier vice-président,
Anne MOUSEL,	juge,
Alyssa LUTGEN,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre:**

**PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant **en personne,**

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 25 juillet 2025,

**et:**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.,** inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

comparant par **Maître Marc BECKER,** avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

---

## **Le Tribunal :**

### **Faits:**

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch en date du 25 juillet 2025, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à ADRESSE1.), a fait signifier à la société SOCIETE1.) SARL, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), qu'il relève formellement appel contre le jugement numéro 924/25 rendu en date du 16 juin 2025 par la Justice de Paix de Diekirch.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) SARL à comparaître à l'audience publique du jeudi, 21 août 2025, à 15.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, place Guillaume, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-01036.

A l'audience de vacation du 21 août 2025, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de la société SOCIETE1.) SARL, que PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de vacation du jeudi, 4 septembre 2025, le

### **jugement**

qui suit :

Par jugement rendu en date du 16 juin 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort :

- a déclaré la demande recevable en la forme,
- a donné acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande,
- a déclaré la demande partiellement fondée,
- a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 20.500 euros assortie des intérêts légaux :
  - sur le montant de 20.000 euros à partir du 4 avril 2025
  - sur le montant de 500 euros à partir du 26 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde,
- a prononcé la résiliation du contrat de bail portant sur une chambre meublée située à ADRESSE1.), aux torts exclusifs de PERSONNE1.),
- a ordonné l'expulsion de PERSONNE1.) ainsi que de toutes personnes occupant les lieux de son chef, dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement,
- a autorisé la société SOCIETE1.) SARL à procéder à l'expulsion par la force publique, conformément aux formes légales, aux frais de PERSONNE1.),
- a débouté la société SOCIETE1.) SARL de sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,
- a dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du jugement,
- a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 25 juillet 2025.

### **I. Sur la demande de l'appelant**

Par réformation du jugement entrepris, l'appelant PERSONNE1.) sollicite l'annulation intégrale du jugement numéro 924/25 rendu le 16 juin 2025 par la Justice de Paix de Diekirch.

Il demande notamment :

- la reconnaissance de l'inexistence d'un contrat de bail, tant oral qu'écrit, entre lui-même et la société SOCIETE1.) SARL.
- le rejet de la demande en paiement formulée par la société intimée, au motif que les sommes versées ne sauraient être qualifiées d'arriérés de loyer, mais relèveraient d'autres prestations (location de matériel, consommations au bar).
- la nullité de toute prétendue relation locative, en l'absence de contrat écrit, conformément à l'article 5, point 1, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.
- la reconnaissance de l'atteinte à ses droits fondamentaux, notamment en matière d'accès aux droits sociaux, en raison du refus de la société intimée de lui fournir un justificatif de résidence.
- la remise en cause de la crédibilité du témoignage d'PERSONNE2.), en raison de ses liens personnels et financiers avec la société intimée.
- l'appelant conclut à la réformation du jugement entrepris, à la reconnaissance de ses droits, et au rejet de l'ensemble des prétentions de la société SOCIETE1.) SARL.

## **II. Sur le moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'appel**

La société défenderesse, SOCIETE1.) SARL, soulève l'irrecevabilité de l'appel au motif que le libellé de l'acte serait obscur, et qu'il ne contiendrait ni dispositif clair ni conclusions en droit permettant d'identifier la portée exacte du recours.

Le tribunal rappelle qu'en vertu des dispositions applicables en matière de procédure civile, notamment celles relatives à la recevabilité des actes d'appel, il est exigé que l'acte contienne :

- une désignation claire des parties.
- une identification précise de la décision attaquée.
- une déclaration d'appel.
- une indication de la juridiction compétente.

Il ressort de la jurisprudence constante que le moyen tiré du libellé obscur ne peut prospérer que si l'ambiguïté est telle qu'elle empêche l'intimé de comprendre l'objet du recours ou de préparer utilement sa défense.

En l'espèce, le tribunal constate que l'acte d'appel, établi par l'huissier de justice Patrick Muller, contient les éléments suivants :

- l'identification complète des parties appelante et intimée.

- la référence précise au jugement attaqué, à savoir le jugement numéro 924/25 rendu le 16 juin 2025 par la Justice de Paix de Diekirch.
- la désignation de la juridiction saisie, à savoir le tribunal d'arrondissement de Diekirch.
- la date et l'heure de l'audience fixée.
- la déclaration expresse de l'appel formé contre le jugement précité.

Ces éléments permettent sans ambiguïté à la partie intimée de comprendre la nature du recours, la décision contestée, et les modalités de comparution.

Quant à l'absence alléguée de dispositif ou de conclusions en droit, le tribunal relève que l'acte d'appel n'a pas à contenir un exposé complet des moyens juridiques ou des prétentions chiffrées. Il suffit qu'il manifeste clairement la volonté de contester une décision déterminée et de saisir la juridiction compétente à cette fin. Les conclusions détaillées peuvent être présentées ultérieurement, dans le cadre de la procédure contradictoire.

Par conséquent, le tribunal retient que l'acte d'appel satisfait aux exigences légales et jurisprudentielles. Aucune confusion réelle ni préjudice procédural n'est démontré par la partie défenderesse.

En conclusion, le moyen soulevé par la société SOCIETE1.) SARL est infondé, tant en fait qu'en droit, et il y a lieu de le rejeter.

### **III. Sur la preuve du contrat de bail oral et la portée des éléments versés aux débats**

L'appelant, PERSONNE1.), conteste l'existence d'un contrat de bail, qu'il soit écrit ou oral, entre lui-même et la société SOCIETE1.) SARL. Il soutient qu'aucun accord locatif n'a été formalisé entre les parties et que les paiements évoqués dans le jugement entrepris ne sauraient constituer un commencement d'exécution d'un tel contrat.

Il affirme en particulier que les trois virements bancaires effectués en 2020, versés au dossier par la partie intimée, ont été réalisés par un tiers, PERSONNE3.), avec lequel il entretient certes une connaissance, mais aucune relation juridique ou financière susceptible de justifier une représentation ou un engagement en son nom. Il conteste que ces virements puissent être considérés comme des paiements de loyer effectués pour son compte, et soutient que le premier juge a erronément interprété ces éléments comme preuve d'un bail oral.

Le tribunal d'appel observe que le raisonnement juridique du premier juge est exact en ce qu'il rappelle les dispositions de l'article 1715 du Code civil, selon lesquelles la preuve d'un bail verbal contesté ne peut être admise que si le contrat a reçu un début d'exécution, ce qui suppose cumulativement :

- l'occupation des lieux par le locataire,
- le versement de sommes d'argent ou de prestations équivalentes, le bail étant un contrat à titre onéreux.

Ce principe est confirmé par la doctrine (cf. *Les Nouvelles, Le louage de choses*, vol. 1, nos 171 et suivants, pp. 114 et 117), qui précise que l'exécution à laquelle l'article 1715 subordonne la recevabilité de la preuve d'un bail fait sans écrit doit comporter à la fois la jouissance effective du bien loué et une contrepartie financière ou matérielle.

Le premier juge a donc correctement posé le cadre juridique : si un bail verbal a reçu un début d'exécution, la preuve de son existence peut être administrée par toutes voies de droit, y compris par présomptions, témoignages ou indices matériels.

Cependant, le tribunal d'appel estime que l'application de ce raisonnement aux faits de la cause est erronée. En effet, si l'occupation de la chambre meublée sise à ADRESSE1.) par PERSONNE1.) n'est pas contestée, les paiements allégués par la partie intimée reposent exclusivement sur trois avis de crédit datés de 2020, portant la mention "LOYER PERSONNE4.)", mais émis par PERSONNE3.), tiers à la procédure.

A l'audience du 21 août 2025, le conseil de la société SOCIETE1.) SARL n'a pas apporté la preuve que ces virements concernaient effectivement PERSONNE1.). Aucun document complémentaire, aucun témoignage, ni aucune déclaration bancaire n'a été produit pour établir un lien entre ces paiements et une prétendue relation locative engageant personnellement l'appelant.

Le tribunal relève en outre que les trois virements bancaires versés au dossier concernent les mois d'août à octobre 2020, alors qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) occupe la chambre litigieuse depuis l'année 2012 ou 2013. Le fait que ces paiements aient été effectués par une personne autre que PERSONNE1.), à une époque précise en cours de la période d'occupation de 2012 ou 2013 à 2025, jette un doute sérieux quant à leur affectation réelle. Il n'est pas démontré que ces virements aient été effectués pour le compte de PERSONNE1.), ni qu'ils aient eu pour objet le règlement d'un loyer dû par lui.

En matière de preuve, une présomption isolée, non corroborée, ne permet pas de satisfaire aux exigences de l'article 1715 du Code civil. Le tribunal considère que, si la mention "LOYER PERSONNE4.)" peut constituer un indice, elle ne saurait, en l'absence de tout autre élément probant, suffire à établir l'existence d'un contrat de bail oral.

Le tribunal examine également le témoignage d'PERSONNE2.), versé aux débats par la société intimée. Selon lequel PERSONNE1.) aurait loué une chambre depuis octobre 2013 et payé régulièrement le loyer jusqu'en 2021.

Bien que circonstancié, ce témoignage ne saurait combler l'insuffisance probatoire résultant de l'absence de preuve d'un commencement d'exécution du contrat oral imputable à PERSONNE1.). En effet, la charge de la preuve incombe à la partie qui invoque l'existence du contrat, conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, lequel dispose que : *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.*

En conséquence, le tribunal considère que ni les virements bancaires ni le témoignage d'PERSONNE2.) ne constituent une preuve suffisante pour établir l'existence d'un contrat de bail oral entre les parties. Si le raisonnement juridique du premier juge est exact en droit - notamment en ce qu'il rappelle que la preuve d'un bail verbal peut être administrée par toutes voies de droit lorsqu'il a reçu un début d'exécution - son application aux faits de la cause est entachée d'une erreur d'appréciation. Le lien entre les virements bancaires et PERSONNE1.) n'étant pas établi, et le témoignage ne permettant pas de combler cette insuffisance probatoire, le tribunal d'appel considère que les conditions de recevabilité de la preuve d'un bail oral ne sont pas réunies. Il y a dès lors lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il retient l'existence d'un tel contrat.

#### **IV. Conséquences juridiques du rejet de la preuve du contrat de bail oral**

En l'espèce, la société intimée n'a pas apporté la preuve suffisante de l'existence d'un contrat de bail, ce qui entraîne les conséquences juridiques suivantes :

##### **1. Absence de contrat de bail valable entre les parties**

En l'absence de contrat écrit, et faute de preuve d'un bail oral ayant reçu un début d'exécution imputable à PERSONNE1.), le tribunal considère qu'aucune relation locative juridiquement valable n'est établie entre l'appelant et la société intimée.

Dès lors, les prétentions de la société SOCIETE1.) SARL fondées sur l'existence d'un tel bail sont dépourvues de fondement juridique.

##### **2. Inexistence d'une obligation de paiement de loyers**

En l'absence de contrat de bail, aucune obligation contractuelle ne peut être mise à la charge de PERSONNE1.) au titre du paiement de loyers. La demande en paiement de la somme de 20.500 euros correspondant à 41 mois de loyers est donc juridiquement infondée et doit être rejetée.

##### **3. Irrégularité de la résiliation du bail et du déguerpissement**

La résiliation du bail aux torts du locataire, prononcée par le premier juge, repose sur l'existence d'un contrat de bail et sur le non-paiement des loyers. Or, en l'absence de contrat, aucune résiliation ne peut être prononcée, et la demande tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) et des personnes occupant les lieux de son chef est également dénuée de base légale.

##### **4. Réformation du jugement entrepris**

Il y a lieu, en conséquence, de réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions principales, à l'exception de celles relatives au rejet de l'indemnité de procédure et de l'exécution provisoire.

#### **V. Sur la demande d'indemnité de procédure**

A l'audience du 21 août 2025, le conseil de la société SOCIETE1.) SARL a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal rappelle que cette disposition permet au juge d'allouer une indemnité de procédure à la partie qui obtient gain de cause, à condition que l'iniquité de la situation le justifie. L'indemnité vise à compenser les frais irrépétibles exposés par une partie, lorsque le comportement de l'adversaire ou les circonstances du litige rendent cette compensation équitable.

En l'espèce, la demande de la société intimée repose sur une prétendue relation locative entre les parties, dont le tribunal a constaté l'inexistence au point IV. du présent jugement. La société demanderesse n'a pas obtenu gain de cause sur les points principaux de sa demande, et aucune iniquité particulière n'est démontrée dans le comportement de PERSONNE1.) ou dans la conduite de la procédure.

Le tribunal considère dès lors que les conditions posées par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies, et que la demande d'indemnité de procédure doit être rejetée.

#### **Par ces motifs,**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

**r e ç o i t** l'appel en la forme,

**r e j e t t e** le moyen tiré du libellé obscur invoqué par la partie intimée,

**d i t** l'appel fondé,

**r é f o r m e** le jugement entrepris en ce qu'il a retenu l'existence d'un contrat de bail oral entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) SARL, en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 20.500 euros à titre d'arriérés de loyer, en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail aux torts du locataire, et en ce qu'il a ordonné le déguerpissement,

**d i t** qu'il n'existe pas de contrat de bail valable entre les parties,

**d é b o u t e** la société SOCIETE1.) SARL de l'ensemble de ses demandes,

**d i t** non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée en instance d'appel par la société intimée sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

**c o n f i r m e** le jugement entrepris pour le surplus,

**c o n d a m n e** la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens des deux instances.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Robert WELTER, premier vice-président au tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

le premier vice-président